

---

## Zone UB

---

### CARACTERE DE LA ZONE

*Cette zone correspond aux extensions plus ou moins récentes du village.*

*Cette zone est constituée de pavillons implantés sous une forme organisée ou individuelle.*

*Elle se caractérise par :*

- *des implantations en retrait des voies*
- *des hauteurs de bâti plus modestes*
- *un tissu plus aéré*
- *des continuités de clôtures minérales ou végétales.*

### DESTINATION DE LA ZONE

*Cette zone est destinée à recevoir prioritairement de l'habitat sous forme pavillonnaire, mais également les services et activités complémentaires et compatibles avec ceux-ci.*

*Toutefois, elle est largement urbanisée et son évolution se fera principalement par l'adaptation et l'aménagement des constructions existantes.*

### OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

*- Permettre l'évolution des constructions existantes (extension limitée, accueil d'activités intégrées au logement, etc).*

*- Adapter les besoins en stationnement et en desserte par les réseaux*

*- Préserver les caractéristiques urbaines notamment sur les axes structurants (route de Chartres, rue des Molières, rue de Frileuse)*

## ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

### SONT INTERDITS :

#### *En matière d'activités :*

- les implantations nouvelles, extensions et aménagements
  - de bâtiments à vocation industrielle,
  - les installations classées en dehors des conditions de l'article UB 2,
  - de bâtiments à vocation artisanale, commerciales ou de services d'une SHON supérieure à 300 m<sup>2</sup>,
  - de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage,
  - les entrepôts.

#### *En matière d'équipements ou de loisirs :*

- les stands et champs de tir, les pistes de karting, centres hippiques.

#### *En matière d'installations et de travaux divers :*

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques,
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération,
- Les carrières et extraction de matériaux,
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres, s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie et aux équipements d'intérêt public.
- les antennes de téléphonie mobile

## ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### RAPPELS :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

### SONT ADMISES

#### *Les constructions ou installations de toute nature sous réserve :*

- ***de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bourg,***
- ***de ne pas générer des dangers, de nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage***
- ***et des conditions particulières fixées ci-après :***

- Les constructions nouvelles d'activités artisanales ou commerciales existantes dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de SHON,
- Les installations classées soumises à déclaration,
- La reconstruction d'aspect et de SHON identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité pourra s'exempter des règles définies aux articles UB 5 à UB 14.

## ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .

*Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.*

### **ACCES :**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

### **DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du règlement)

## ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. ASSAINISSEMENT**

#### ***Eaux usées :***

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.

## **Eaux pluviales :**

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés pourront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Mais des techniques alternatives de rétention à la parcelle pourront être utilisées.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Toute installation commerciale ou artisanale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

## **3. RESEAUX DIVERS**

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés ou dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique reconnue.

## **ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales seront implantées :

- soit, avec un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs rues ou desservis par plusieurs voies, ce retrait s'appliquera par rapport à la voie d'accès.
- soit, dans le cas de construction jouxtant une construction en bon état, édifiée avec un retrait inférieur à 5 mètres, la nouvelle construction pourra être implantée dans le prolongement de la façade du bâtiment existant.

### **EXEMPTIONS :**

- Les éléments ou installations de faible emprise s'incorporant à la construction principale (rampes, emmarchements, auvents, balcons, transformateurs, postes de détente, ...) peuvent être admis dans la marge de recul de 5 mètres.
- Des décrochements de façade peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions voisines, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de deux rues).

### **EXCEPTIONS :**

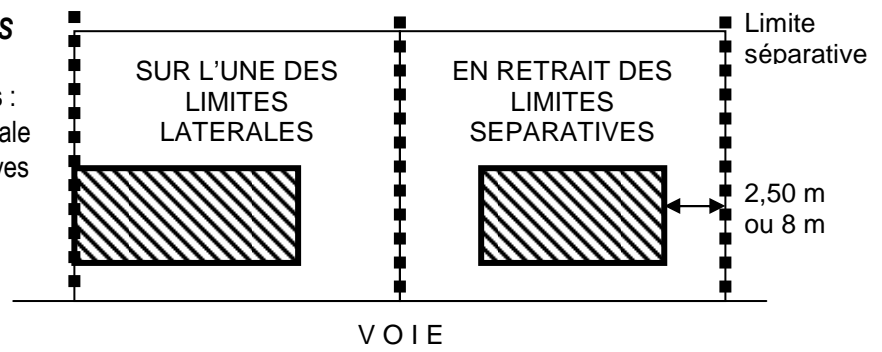
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- La reconstruction d'aspect et de SHON identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.

## ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Ces constructions peuvent être édifiées :

- Soit, sur une limite séparative latérale
- Soit, en retrait des limites séparatives



Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à :

- au moins 2,50 mètres des limites séparatives si elles ne comportent pas de vues.
- au moins 8 mètres de la limite séparative si elles comportent des vues.

Cette distance est comptée de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

### Exemptions :

- Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissements), des dispositions différentes pourront être admises en bordure de voies nouvelles au regard de l'intégration urbaine et de la sécurité.

### Exceptions :

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- La reconstruction de SHON et d'aspect identique de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.

### LES CONSTRUCTIONS ANNEXES :

- Les constructions annexes telles que les abris de jardins, garages non accolées d'une hauteur maximale de 3,50 m mesurée au faîtage, inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en limite séparative ou à au moins 1 mètre de celle-ci.
- Les autres constructions annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

## ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Elles devront satisfaire aux règles de prospects permettant une division parcellaire notamment en cas d'ouvertures de vues.

Mais il n'est pas fixé de distance minimale pour les bâtiments annexes.

### EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires qui ne respectaient pas ces règles.

## ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions annexes ne pourra excéder 20% de la superficie autorisée par le COS.

### EXEMPTIONS :

- Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissements), ces règles seront applicables à l'ensemble de l'opération et non à chacune des unités foncières.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.

## ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**RAPPELS (Cf lexique) :** la hauteur est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas de référence est le point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)
- Le nombre de niveaux admissibles est Rez de chaussée - un étage et comble (R+1+C)

### EXCEPTIONS :

- l'extension des constructions existantes ne respectant pas ces règles dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics ou de la station spatiale.
- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

## ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
  - Au caractère des lieux avoisinants
  - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
  - A la conservation des perspectives monumentales.

### LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.  
Dans le cas de constructions avec sous-sols, le rez-de-chaussée devra être à une hauteur inférieure à 1,50 mètre du terrain naturel, sauf difficultés techniques connues.

## LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

### **Les pentes**

- En cas de toitures à pentes, les pentes de toiture des volumes principaux sont comprises entre 35° et 45 °par rapport à l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes (y compris garages accolés), aux avancées de toitures de petite dimension et aux vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison minimale de 10°.
- Des toitures terrasses ou des toitures à faible pente peuvent toutefois être autorisées sur des parties de la construction non dominantes.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées sur l'ensemble de la construction à condition d'être végétalisées.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

### **Les ouvertures**

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

### **Les matériaux**

- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.

## LES FACADES

Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

### **Les matériaux**

- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits sur de grandes surfaces.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

### **Les ouvertures**

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

## LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Les clôtures n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur.

- Sur les voies :

Les clôtures sur le domaine public seront réalisées :

- soit par un mur plein enduit ou en pierres ou moellons apparents
- soit par un muret surmonté de grille.
- soit d'un grillage doublé d'une haie

Les clôtures en plaques béton armé entre poteaux sont interdites en façades et sur les limites des emprises publiques.

- En limite séparative :

Les clôtures en plaques béton armé peintes ou enduites entre poteaux sont admises sous condition que leur aspect soit compatible avec le paysage environnant.

Les clôtures seront réalisées de préférence avec des murets de faible hauteur ou des grillages doublés de haies d'essences locales ou d'éléments d'aspect bois.

- Dans le domaine de Montvoisin, sur les voies et en limites séparatives, ces clôtures seront constituées de grillages de couleur verte ou de lisses d'une hauteur n'excédant pas 1,80 mètres. Les grillages ou les lisses seront doublés d'une haie vive haute composée d'essences locales.

## DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs ou matériaux :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées, Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation ou par un mur.

## LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

## EXEMPTIONS

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.

## ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

### RAPPEL :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

### GENERALITES

- Habitat 1 pl par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON entamée dont une couverte  
Dans les opérations d'ensemble, 1 place « visiteur » pour 2 logements sera exigée dans l'enceinte de l'opération.
- Activités 40 % de la SHON
- Autres Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

### EXEMPTIONS

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.

## **ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées.
- Il sera planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain non bâti.
- Les arbres de hautes tiges à racines rampantes tels que peupliers, saules...doivent être à une distance d'au moins 6 mètres des voies publiques ou privées.
- Les aires de stockage et dépôts autorisés seront entourés de haies indigènes ou plantations de haute tige formant écran.
- En bordure des espaces agricoles ou naturels, des haies hautes constituées d'essences locales seront plantées ou conservées.

### **EXEMPTIONS**

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles.

## **ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

### **COS GENERAL**

Le COS est fixé à 0,30

Toutefois, il n'est pas applicable aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à la reconstruction de constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité.

### **DROITS A CONSTRUIRE SUR LES TERRAINS ISSUS DE DIVISION :**

Sur les terrains bâtis, ayant fait l'objet d'une division ou d'un détachement partiel depuis moins de 10 ans, et dont les droits à construire résultant de l'application du présent COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne pourra être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés (voir les modalités d'application en annexe du règlement).